

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„IM WIESENGRUND“

Gemeinde Eigeltingen
Gemarkung Reute

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN
10. KOSTEN

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Reute der Gemeinde Eigeltingen.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Straße „Im Wiesengrund“ und im Süden durch die bestehende Bebauung

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,7427ha

Anlass der Planaufstellung

Das zuletzt von der Gemeinde erworbene, erschlossene und zur Bebauung angebotenen Plangebiet im Ortsteil Reute ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Die Gemeinde Eigeltingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Die Erschließung soll entsprechend der Nachfrage in mehreren Abschnitten erfolgen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Eigeltingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Rahmenbedingungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

Im Planbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete, keine Vogelschutzgebiete und auch keine Biotop. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt.

Durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“, sowie zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet dieses Bebauungsplanes gefasst.

Am 20.08.2015 wurde dieser Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 27.07.2015 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde für die Dauer eines Monats zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.09.2015 bis zum 01.10.2015 ausgelegt. Im Rahmen dieser Offenlage sind mehrere Schreiben, sowie Unterschriftenlisten eingegangen.

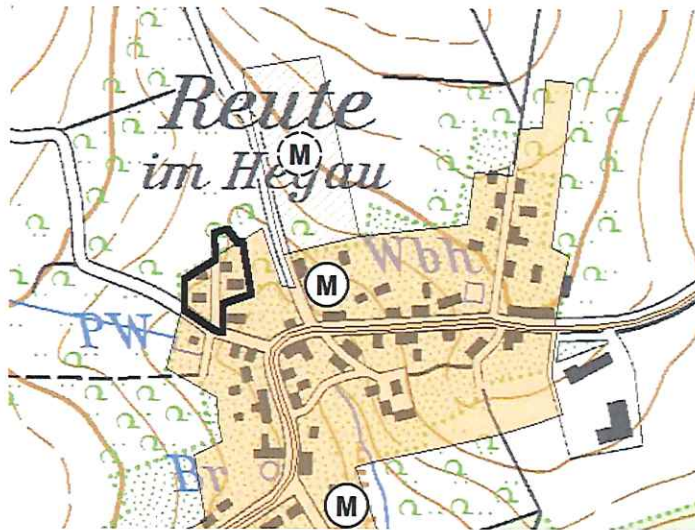
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.01.2016 über die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bevölkerung, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst. Außerdem wurde beschlossen die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 01.03.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 04.04.2016 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 weist das Plangebiet als gemischte Bauflächen aus. Mit Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene gemischte Nutzung sollte der historischen Bebauung des Ortsteils mit landwirtschaftlichen Anwesen Rechnung tragen. Da kein Bedarf nach gemischten Nutzungen vorhanden ist, wird lediglich die in der Absicht des Flächennutzungsplans ebenfalls vorgesehene Wohnnutzung entwickelt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich an den Bebauungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst.



Die geringfügige Überschreitung der Grenzen im Osten und Nordwesten des Plangebiets kann trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. So sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 28.02.1975 - 4 C 74/72) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan vom Entwicklungsgebot des § 8 BauGB so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.

Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplan gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Städtebauliche Gestaltung

Der Ortsteil Reute breitete sich mit starker landwirtschaftlicher Prägung über viele Generationen fingerartig an den Straßen und Wegeachsen aus. Straßenseitig entwickelte sich eine verhältnismäßig dichte Bebauung mit individueller Gestaltung der Häuser. Auf der straßenabgewandten Seite verzahnen sich die unterschiedlich tief genutzten Grundstücke mit der freien Landschaft. Moderne Wohnbaugebiete mit klaren Ordnungsstrukturen sind keine vorhanden.

Das Baugebiet soll in der Anlage als Einfamilienhausgebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend dem

Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Ostseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Deshalb soll hier eine Randeingrünung vorgesehen werden. Die Nordseite bildet nur vorübergehend den Ortsrand bis die weiteren nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund soll eine außerhalb des Plangebiets gelegene Grünfläche einen Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzung bilden. Die Eigenart des Plangebietes lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollen für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

3. BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird an die Straße „Im Wiesengrund“ angebunden. Deren Ausbaubreite ist im Kreuzungsbereich mit der Alemannenstraße auf einer Länge von 20 m ausreichend. Danach

schränkt sich die Ausbaubreite auf 3,50 m bei einer Länge von ca. 58 m ein. Im Bereich des Plangebiets wird die Straße „Im Wiesengrund“ auf eine Breite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg ausgebaut. Aufgrund der ausreichende Sichtverhältnisse soll auf einen Ausbau im Zwischenbereich verzichtet werden.

Innere Verkehrserschließung

Das eigentliche Plangebiet wird durch eine Wohn- / Spielstraße erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Sie erhält entsprechend der Bauabschnitte zunächst provisorische Wendemöglichkeiten bis mit Erschließung des letzten Bauabschnitts einen Erschließungsring gebildet werden kann. Zum Schutz der Bebauung vor Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen soll nördlich jedes Bauabschnitts provisorisch ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Die Lage möglicher Wendeanlagen ist im Rechtsplaneingetragen.

Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlicht werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulässt, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über die Straße „Im Wiesengrund“.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Feldwege

Die Straße „Im Wiesengrund“ ist nördlich des Anschlusses des Plangebiets ein zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen notwendiger Feldweg. Er soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben und an die Straße im Plangebiet angeschlossen werden.

Der Feldweg auf Flst. Nr. soll verlängert werden und an den Feldweg in Verlängerung der Straße „Im Wiesengrund“ angebunden werden. Er bildet zusammen mit der geplanten Grünfläche eine Schutzstreifen zu angrenzenden Landwirtschaft.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Reute- Alemannenstraße“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung. Die Busse in Richtung Eigeltingen verkehren hauptsächlich in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und Mittags.

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die dörfliche Struktur der Gemeinde Eigeltingen und die verhältnismäßig große Entfernung zu den Versorgungszentren in Stockach, Singen und Tuttlingen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad.

In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich an den möglichen Zufahrten und den geplanten Stellplätzen orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Seite 7/12

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde Eigeltingen verantwortlich.

In den Textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die Abwässer werden über den Sammler der Kläranlage Bodman des Abwasserverbands Stockacher Aach zugeführt.

Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf kann direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Hochwasserschutz

Zum Schutz des Plangebiets vor möglichem Hangwasser bei Starkregenereignissen wird am Ost-Rand des Plangebiets eine Mulde auf einem öffentlichem Grundstück angelegt. Dessen Notüberlauf wird an die Straßenentwässerung angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Eigeltingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Seite 8/12

Strom, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW“, für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Quer durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der ENBW. Die derzeitige Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die Leitung im Plangebiet unterirdisch zwischen den beiden vorhandenen Masten geführt. Zur Sicherung werden entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch und Rechtsplan eingetragen. Am Nord-West-Rand des Plangebiets wird in einer öffentlichen Grünfläche eine Trafostation errichtet.

Im Bereich des Mastes am südwestlichen Rand des Plangebiet müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten werden. Mit dem Bauantrag zur Erstellung von Gebäuden sind die Bestätigung der erfolgten Überprüfung der beabsichtigten Abstände und die Zustimmung des ENBW vorzulegen.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Ein Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule, die Gemeindeverwaltung sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind in Eigeltingen vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Stockach

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Im Wiesengrund“.

Orts- und Landschaftsbild

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN**Flächenbilanz****Gesamtfläche des Plangebietes
Brutto-Bauland**

	1,7427 ha	100,00 %
Bauland	1,3066ha	74,98 %
Hochwassergraben	0,0467 ha	2,68 %
Straßen	0,2051 ha	11,77 %
Gehwege	0,0242 ha	1,39 %
Feldweg	0,0687 ha	3,94 %
Parkplätze	0,0219 ha	1,26 %
Versorgungsanlagen	0,0070 ha	0,40 %
Öffentliche Grünflächen	0,0625 ha	3,59 %

Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	22	1,33	29	3,0	87
Summen :			29	3,0	87

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 29 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 87 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,7427 ha sind dies 50 Einwohner je Hektar.

10. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung

- | | |
|---|------------|
| ▪ Kanalisation | ca. ? Euro |
| ▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen | ca. ? Euro |
| ▪ Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen | ca. ? Euro |

Eigeltingen, 04.04.2016

Bürgermeister :



Planer :

